

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第817號

原告 鄭陳慶源

鄭貴臨

鄭朝松

陳鄭鶴子

鄭雪娥

陳鄭腰

陳文章

陳柏青

陳柏偉

陳筱怡

陳筱茹

共同

訴訟代理人 楊進興律師

被告 馥記山莊管理委員會

法定代理人 李紹智

訴訟代理人 楊東榮

周建榮

被告 馥記山莊有限公司

法定代理人 許元鐘

共同

訴訟代理人 陳勵新律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年8月28日

言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告馥記山莊管理委員會應將坐落在新北市○○區○○段○○○
○號土地上之如附圖所示A部分（面積：七七七點一六平方公尺
）之地上物拆除，返還該部分占用之土地予原告。

被告馥記山莊管理委員會應給付原告如附表一之應給付金額欄所
示之金額。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告馥記山莊管理委員會負擔。

02 本判決原告勝訴部分，於原告以如附表二之應供擔保金額欄所示
03 之金額為被告馥記山莊管理委員會供擔保後，得假執行；但被告
04 馥記山莊管理委員會如以如附表二之應供反擔保金額欄所示之金
05 額為原告供擔保後，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 甲、程序方面：

09 壹、本件被告馥記山莊管理委員會之法定代理人，於審理中陸續
10 由旁兩募變更為黃立婷、再變更為李紹智，茲據本院裁定及
11 經當事人具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第115至116頁，
12 卷(二)第49至56、63至66頁）。

13 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
15 款定有明文。本件原告起訴時，原僅以馥記山莊管理委員會
16 為被告，依民法第767條第1項、第179條規定，聲明請求
17 ：「被告應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱
18 系爭土地）上之建物拆除，將所占用之土地返還予原告；並
19 應給付原告自民國104年2月21日起至返還土地之日止，按
20 每年新台幣（下同）13萬6,800元計算之相當於租金之不當
21 得利損害金。」；嗣於審理中經本院履勘現場並囑託地政事
22 務所測量占用面積，及被告馥記山莊管理委員會辯稱其就系
23 爭土地之地上物並無所有權或事實上處分權，暨原告因系爭
24 土地遭地上物占用，而經主管機關命補繳差額地價稅等情，
25 因而陸續追加被告馥記山莊有限公司、併主張依民法侵權行
26 為之法律關係，及變更聲明，最後之聲明為：「一、被告等
27 應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積777.16平方公尺
28 之地上物拆除，返還占用之土地予原告；並應連帶給付原告
29 177萬6,694元，及自108年5月21日起至返還土地之日止
30 ，按每年35萬4,385元計算相當於租金之不當得利損害金。
31 二、被告等應連帶賠償17萬8,854元，及自109年7月29日

起至清償日止，按年息5%計算之利息。」；經核原告所為訴之變更、追加，均係基於主張系爭土地遭占用之同一基礎事實，與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、緣新北市○○區○○段○○○ ○號土地（重測前為○○段街○小段000地號）（下稱系爭土地）為原告鄭陳慶源等11人所有，遭馥記山莊社區以圍牆框圍之游泳池（下稱系爭游泳池）占用約777.16平方公尺（如本判決之附圖所示A部分），而系爭游泳池之事實處分權人為被告馥記山莊管理委員會或馥記山莊有限公司，且系爭土地未在「汐止首馥社區山坡地整體開發建築計畫」內，亦無取得土地所有權人使用同意書，並無使用權源，自屬無權占用，爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除地上物後，返還占用之土地予原告，及依民法第179條規定，請求被告給付於起訴前5年、及自起訴日起至返還土地之日止，按申報地價年息10%計算之相當於租金之不當得利損害金。又系爭土地原依土地稅法第22條規定，免徵地價稅，因遭被告以系爭游泳池占用而未作農業使用，經新北市政府稅捐稽徵處發現並通知原告補徵104年至108年之差額地價稅合計17萬8,854元，且因上開地價稅若逾期繳納將加徵滯納金，故原告不得已業於109年6月5日繳納完畢，爰依民法侵權行為之規定，請求被告如數賠償，並加計自109年7月29日起至清償日止之法定利息等語。

二、聲明：

- (一)、被告等應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分面積777.16平方公尺之地上物拆除，返還占用之土地予原告；並應連帶給付原告177萬6,694元，及自108年5月21日起至返還土地之日止，按每年35萬4,385元計算相當於租金之不當得利損害金。
- (二)、被告等應連帶賠償原告17萬8,854元，及自109年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 (三)、願供擔保，請准宣告假執行。

02 貳、被告則辯稱：

03 一、緣馥記山莊社區係由馥記建設開發股份有限公司（下稱馥記
04 建設公司）出資興建，目前社區住戶共計800餘戶，並成立
05 馥記山莊管理委員會，而有關社區之游泳池、籃球場等公共
06 設施亦係由馥記建設公司出資興建，於馥記山莊之建物銷售
07 後，無償提供予社區住戶使用，被告馥記山莊管理委員會因
08 負責管理社區住戶之事務，因而就系爭游泳池進行管理維護
09 ，惟並非所有權人或處分權人；又馥記山莊社區關於公設之
10 土地、管理服務中心、污水廠等建物係登記在馥記山莊有限
11 公司名下，馥記山莊有限公司之財產為馥記山莊社區全體住
12 戶共有，馥記山莊管理委員會當屆之管理委員即為馥記山莊
13 有限公司之股東，是被告馥記山莊有限公司僅為紙上公司，
14 並未實際營運，如屬馥記山莊社區之不動產均登記在馥記山
15 莊有限公司，然系爭游泳池並未登記在馥記山莊有限公司名
16 下，故被告馥記山莊有限公司亦非系爭游泳池之所有權人；
17 本件被告馥記山莊管理委員會、馥記山莊有限公司均非系爭
18 游泳池之所有權人或處分權人，原告自不得請求被告將系爭
19 游泳池拆除，及請求被告給付相當於租金之不當得利。又依
20 109年6月23日新北市政府城鄉發展局函覆資料所示，「汐
21 止首馥社區山坡地整體開發建築計畫」之土地已百分之百取
22 得土地使用權同意書，系爭游泳池土地位於「汐止首馥社區
23 山坡地整體開發建築計畫」之土地內，應有取得土地使用權
24 同意書。退而言之，被告亦僅為善意管理人，於知悉系爭土
25 地馥記建設公司可能未取得所有權或使用權後，社區住戶即
26 未再使用系爭游泳池，原告自不得向被告請求給付相當於租
27 金之不當得利及請求賠償地價稅差額17萬8,854元；再退而
28 言之，縱認原告得向被告請求給付相當於租金之不當得利，
29 本件土地租金應以申報地價2%計算。

30 二、聲明：

31 (一)、原告之訴駁回。

01 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 參、得心證之理由：

03 一、查系爭土地為原告鄭陳慶源等11人所有（原為謝才所有，謝
04 才於2年2月20日過世後，於107年10月17日以繼承為原因
05 登記為繼承人或再轉繼承人即原告鄭陳慶源等11人所有），
06 而遭以圍牆框圍、且未辦建物保存登記之馥記山莊社區游泳
07 池（即系爭游泳池）占用777.16平方公尺（如本判決之附圖
08 所示A部分）等情，有原告提出之系爭土地登記謄本（見本
09 院卷(一)第14至16頁），及本院調取之系爭土地登記簿及異動
10 索引、原告辦理繼承登記之案卷（見本院卷(一)第57至85頁）
11 可稽，且經本院勘驗現場並囑託地政事務所測繪在案，有本
12 院109年1月20日勘驗筆錄及現場相片，暨新北市汐止地政
13 事務所109年3月10日函檢送之複丈成果圖（即本判決之附
14 圖）（見本院卷(一)第139至144、146至153、161至162
15 頁）可按，並為被告所不爭執，此部分之事實堪信為真。

16 二、又原告主張：系爭游泳池之事實處分權人為被告馥記山莊管
17 理委員會或馥記山莊有限公司，被告無使用權源，乃無權占
18 用系爭土地，故依民法第767條第1項規定，請求被告拆除
19 地上物後，返還占用之土地予原告，及依民法第179條規定
20 ，請求被告給付於原告起訴前5年期間、及自原告起訴日起
21 至返還土地之日止，按申報地價年息10%計算之相當於租金
22 之不當得利損害金，暨依民法侵權行為之規定，請求被告賠
23 償原告因系爭土地遭系爭游泳池占用而經補徵之差額地價稅
24 額等情，為被告所爭執，並以前詞置辯。兩造之爭點厥為：
25 系爭游泳池之事實上處分權人為何人、是否無權占用系爭土
26 地？本件原告請求被告拆除系爭游泳池占用系爭土地之部分
27 後返還土地、給付相當於租金之不當得利、賠償原告經補徵
28 之差額地價稅額，是否有據？經查：

29 (一)、關於系爭游泳池之事實上處分權人為何人，及是否無權占用
30 系爭土地：

31 1、按房屋之拆除為一種事實上之處分，未保存登記不動產之受

01 讓人，法律上雖未取得所有權，但仍取得事實上之處分權，
02 受讓人自有拆屋之權能（最高法院80年度台上字第2516號判
03 決意旨參照）。查系爭游泳池為馥記山莊社區以圍牆框圍之
04 室外公共設施、未辦建物保存登記，原為馥記山莊之建物之
05 起造人馥記建設公司所興建，於馥記山莊之建物銷售、完工
06 後提供予社區住戶使用，並由被告馥記山莊管理委員會管理
07 維護等情，有被告提出之馥記山莊社區銷售時之宣傳廣告、
08 買賣契約書，及馥記山莊社區住戶管理規約（規定有游泳池
09 之管理及使用辦法）等件（見本院卷(一)第333頁，卷(二)第17
10 至40、91至103頁）可稽；又依馥記建設公司87年間致被告
11 馥記山莊管理委員會之函文記載：「一、關於馥記山莊公共
12 設施室內室外不動產權，請參閱各位客戶與本公司及地主所
13 訂契約第二條買賣範圍，及公寓大廈管理條例關於管理委員
14 會職權能力法律地位之規定，『室內部分，本公司為展現誠
15 意，代貴會另籌設公司，並將不動產權過戶予該公司所有，
16 以方便管理』。．．．三、『公共設施已完成移交予貴會第
17 一屆』，『室外公設之土地，本公司願協調地主，以永久無
18 償使用同意書方式給予貴會』。．．」等語（見本院卷(一)第
19 334頁），及馥記山莊社區住戶管理規約第貳章第7條規定
20 ：馥記山莊有限公司為馥記山莊社區全體住戶共有，其功能
21 為社區公共資產（含土地共31筆、建物即服務中心及污水廠
22 共2筆）登記用，其股東成員為當屆委員、監事等語（見本
23 院卷(二)第20頁），可知馥記建設公司於馥記山莊之建物銷售
24 、完工後，就移交予馥記山莊社區之公共設施，依得否辦理
25 不動產登記而分為室內（有登記）、室外（無登記）二種，
26 前者將產權過戶登記在被告馥記山莊有限公司名下，後者則
27 將事實上處分權移轉予被告馥記山莊管理委員會，並表示願
28 協調室外公設土地之地主提供永久無償使用同意書予被告馥
29 記山莊管理委員會等情，堪認被告馥記山莊管理委員會對於
30 系爭游泳池不只有管理維護之權限，更自馥記建設公司處受
31 讓取得事實上處分權，被告馥記山莊管理委員會辯稱其只有

01 受移轉管理的權利，未受移轉事實上處分權，洵無可採。
02 2、次查被告馥記山莊管理委員會就系爭游泳池有何占用系爭土
03 地之權源，雖辯稱：系爭游泳池土地位於「汐止首馥社區山坡地
04 整體開發建築計畫」之土地內，應有取得土地使用權同意書云云。
05 惟查，經本院函詢新北市政府關於馥記山莊社區
06 興建時所提出之「汐止首馥社區山坡地整體開發建築計畫」
07 內之土地，是否有包括系爭土地在內，業據新北市城鄉發展
08 局以109年6月23日新北城規字第1091169684號函覆稱：系
09 爭土地未位於「汐止首馥社區山坡地整體開發建築變更編定
10 計畫修訂本」之範圍內等語（見本院卷(一)第280頁），則系
11 爭土地既不在該開發計畫範圍內，自難推論已依該開發計畫
12 之要求取得土地使用權同意書，而被告馥記山莊管理委員會
13 亦未能提出系爭土地之使用權同意書，顯難認系爭游泳池有
14 何占用系爭土地之權源，乃無權占用甚明。

15 (二)、關於本件原告之請求是否有據：

16 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。本件系
19 爭游泳池無權占有系爭土地，而被告馥記山莊管理委員會為
20 系爭游泳池之事實上處分權人，則原告依民法第767條第1
21 項規定，請求被告馥記山莊管理委員會拆除系爭游泳池占用
22 系爭土地之部分，返還所占用之土地予原告，洵屬有據。

23 2、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能
25 獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判例
26 意旨參照）。再城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
27 築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明
28 文；而所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，
29 建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；
30 且土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；在平
31 均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦

規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。本件系爭游泳池地上物無權占有系爭土地，獲得相當於租金之不當得利，又原告雖於107年10月17日始登記為系爭土地之所有權人，惟依法於登記前已因繼承而取得不動產物權，僅按民法第759條規定，應經登記始得處分其物權而已，是原告請求被告馥記山莊管理委員會給付於其108年5月21日起訴前5年期間（即自103年5月21日至108年5月20日止）、及自108年5月21日起訴日起至返還土地之日止之相當於租金之不當得利，洵非無據。本院審酌系爭土地係位於大尖山半山腰，系爭游泳池占用系爭土地之面積達777.16平方公尺，且依馥記山莊社區住戶管理規約之規定，系爭游泳池於每年5月1日開放至10月31日止關閉，開放時段供住戶使用等情（見本院卷(一)第139至144、146至153頁之本院109年1月20日勘驗筆錄及現場相片，卷(二)第33頁之住戶管理規約），認本件原告請求被告馥記山莊管理委員會給付之不當得利金額，以申報地價年息4%計算為適當。再系爭土地於103及104年、105及106年、107年後之申報地價，各為公告地價之80%即每平方公尺4,400元、4,720元、4,560元等情，有系爭土地之地價查詢表（見本院卷(一)第189至190頁）可參。是經計算後，本件原告得向被告馥記山莊管理委員會請求之不當得利金額，於原告起訴前5年期間（即自103年5月21日至108年5月20日止），合計為71萬0,678元，又自108年5月21日起至返還土地之日止，應按年給付14萬1,754元（詳附表一之下方計算式），逾此金額則屬無據。

01 3、再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任，民法第184條第1項前段定有明文。查原告主張系爭土
03 地原依土地稅法第22條規定，免徵地價稅，因遭被告以系爭
04 游泳池占用而未作農業使用，經新北市政府稅捐稽徵處發現
05 並通知原告應補徵104年至108年之差額地價稅合計17萬8,
06 854元，原告業於109年6月5日繳納完畢等情，有原告提出
07 出之新北市政府稅捐稽徵處109年6月1日函、104年至10
08 8年地價稅繳款書等件（見本院卷(一)第248至270頁）可考
09 ，此部分乃被告馥記山莊管理委員會以系爭游泳池無權占用
10 系爭土地，侵害原告就系爭土地之所有權而生之損害，且依
11 前述馥記建設公司87年間致被告馥記山莊管理委員會之函文
12 記載：「．．室外公設之土地，本公司願協調地主，以永久
13 無償使用同意書方式給予貴會．．」等語（見本院卷(一)第
14 334頁），則被告馥記山莊管理委員會後續未追蹤確認系爭
15 游泳池是否有取得地主出具之土地永久無償使用同意書，難
16 認無過失，則原告主張被告馥記山莊管理委員會應依民法侵
17 權行為之規定負損害賠償責任，而賠償原告上開差額地價稅
18 額17萬8,854元，及加計自109年7月29日起至清償日止，
19 按法定年息5%計算之利息，亦屬有據。

20 三、從而，原告提起本件訴訟，於請求(一)被告馥記山莊管理委員
21 會應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分之系爭游泳池地上
22 物拆除，返還該部分占用之土地予原告；(二)被告馥記山莊管
23 理委員會應給付原告71萬0,678元，及自108年5月21日起
24 至返還土地之日止，按年給付原告14萬1,754元；(三)被告馥
25 記山莊管理委員會應賠償原告17萬8,854元，及自109年7
26 月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有
27 理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

28 四、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假
29 執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之
30 擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
31 附麗，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中華民國 109 年 9 月 30 日
民事第二庭 法官 孫曉青

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 9 月 30 日
書記官 曾琬真

附表一（即主文第二項之被告應給付原告之金額）：

被告應給付原告之金額
被告馥記山莊管理委員會應給付原告新台幣71萬0,678 元，及自民國108 年5 月21日起至返還土地之日止，按年給付原告新台幣14萬1,754 元；暨應給付原告新台幣17萬8,854 元，及自民國109 年7 月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

計算式如下（小數點以下4捨5入）：

1、起訴前5年（即自103年5月21日至108年5月20日止）之不當得利金額，合計為71萬0,678元：

(1)、103年5月21日至103年12月31日（共225日）：84,317元

【計算式：4,400《元/平方公尺》× 777.16《平方公尺》× 4%× 225/365《年》= 84,317《元》】；

(2)、104年1月1日至104年12月31日（共1年）：136,780元

【計算式：4,400《元/平方公尺》× 777.16《平方公尺》× 4% = 136,780《元》】；

(3)、105年1月1日至105年12月31日（共1年）：146,728元

【計算式：4,720《元/平方公尺》× 777.16《平方公尺》

- 01 $\times 4\% = 146,728$ 《元》】；
- 02 (4)、106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日（共 1 年）：146,728 元
- 03 【計算式：4,720 《元 / 平方公尺》 $\times$ 777.16 《平方公尺》
- 04 $\times 4\% = 146,728$ 《元》】；
- 05 (5)、107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日（共 1 年）：141,754 元
- 06 【計算式：4,560 《元 / 平方公尺》 $\times$ 777.16 《平方公尺》
- 07 $\times 4\% = 141,754$ 《元》】；
- 08 (6)、108 年 1 月 1 日至 108 年 5 月 20 日（共 140 日）：54,371 元
- 09 【計算式：4,560 《元 / 平方公尺》 $\times$ 777.16 《平方公尺》
- 10 $\times 4\% \times 140/365$ 《年》 $= 54,371$ 《元》】；
- 11 (7)、以上合計 710,678 元【計算式：84,317 《元》 $+$ 136,780 《
- 12 元》 $+$ 146,728 《元》 $+$ 146,728 《元》 $+$ 141,754 《元》
- 13 $+$ 54,371 《元》 $= 710,678$ 元】。
- 14 2、自 108 年 5 月 21 日起至返還占用之土地之日止，按年給付之
- 15 不當得利金額為：14 萬 1,754 元【計算式：4,560 《元 / 平
- 16 方公尺》 $\times$ 777.16 《平方公尺》 $\times 4\% = 141,754$ 《元》】。

17 附表二（即兩造應供擔保及反擔保金額）

原告勝訴部分	原告之應供擔保金額	被告馥記山莊管理委員會之應供反擔保金額
主文第一項： 請求拆除地上物返還 土地部分	新台幣 741 萬 7,000 元	新台幣 2,225 萬元 0,198 元
主文第二項前段： 請求不當得利部分	新台幣 23 萬 7,000 元 ／按年新台幣 4 萬 7,000 元	新台幣 71 萬 0,678 元 ／按年新台幣 14 萬 1,754 元
主文第二項後段：		

(續上頁)

請求損害賠償部分	新台幣6 萬元	新台幣17萬8,854 元
----------	---------	---------------